

土地估价实务课件和作业17 PDF转换可能丢失图片或格式，  
建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/85/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_c51\\_85212.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85212.htm)

## 一、案例分析题解题

要点 1、考点 案例分析题主要考察应试者对土地估价的基本理论、方法以及有关土地估价的法律法规的理解、掌握和实际应用情况。 2、答题注意事项 案例分析题在一段资料下

一般包含几个小问题，答题时注意：（1）对应答案写明每道小问题的题号；（2）答案叙述简洁明了，要一条条分行写清楚，每一问都将能想到的尽量答出来，但也要避免重复嗦；

（3）案例分析题的部分答案可能不一定是唯一的，关键是要答得有理有据

## 二、2000年案例分析题答题解析

1、题目 某国有企业拟发起组建股份有限公司，并委托土地评估机构对所涉及的两宗土地A和B进行评估。A宗地为商业用地；B宗地为工业用地，容积率为0.6。请根据以下给定的条件分析并回答

下列问题： 1、A宗地位于城市市区，评估机构同时选用了市场比较法和收益还原法进行评估，市场比较法的评估结果为1320元/平方米，收益还原法的评估结果为970元/平方米。

试问：有哪几种方法可以确定最终的评估结果？并简述理由。

2、B宗地位于城市郊区，为当地政府在多年前征用农村集体土地后划拨给该企业使用，此后，该区域未发生征地案例。

请问：（1）在这种情况下，采用成本逼近法评估地价时，评估机构应该收集哪几方面的资料 and 标准作为评估依据？

（2）运用成本逼近法评估该宗地50年期土地出让使用权价格时，基本步骤应有哪些？

3、根据资产重组的需要，在土地资产的处置上，该国有企业拟选择如下两种处置方式：对A

宗地的处置采取由企业办理土地出让手续后租赁给股份有限公司使用；对B宗地采取以国家作价入股的方式投入到股份有限公司。请简要分析这两种土地资产处置方式的不同点，并从产权关系和经济关系上说明这两种处置方式对国家、国有企业、股份有限公司的利弊。

4、股份有限公司成立后，由于城市的发展，B宗地变为临街地，所在区域的土地用途规划为商业用途，平均容积率为1.5。股份有限公司拟对该宗地上原有的建筑进行改造，增加建筑层数，使该宗地的容积率为2，并全部用于出租。请问：（1）为实现上述计划，根据现行法律法规的规定，股份有限公司应到政府部门办理那些手续？（2）如对该宗地重新进行评估，可选择哪两种方法进行评估？简述估价思路及所用方法估价的基本程序。

2、答题要点

3、答题简评

三、2002年案例分析题答题解析

1、题目

某城市拟对市中心区域进行旧城改造，涉及到A、B、C、D四宗地，土地总面积为20000平方米。其中，宗地A为一旧住宅，土地总面积8500平方米；宗地B为企业甲所使用的国有划拨土地，土地总面积7000平方米，土地现状用途为工业，由于规划限制，该企业计划搬迁到城市郊区；宗地C为公司乙所使用的国有出让土地，土地总面积为1500平方米，除让用途为商业，出让年期为40年，已使用5年；宗地D为公司丙所使用的国有出让土地，土地面积为3000平方米，出让用途为商业性办公用地，出让年期为40年，由于缺乏资金，该宗地已现值5年。上述四宗地由当地市土地储备收购中心代表政府统一收购，经整理后按照规划拟建成一商业中心，规划建筑容积率为2.0-3.5。请根据以上情况，回答下列问题：1、市土地储备收购中心在对宗地A进行收购补偿时，有人认为

只要对房屋进行补偿，不包括土地补偿，请从土地资产管理  
的角度判断该说法是否正确，并简述理由； 2、为保证企业  
甲的顺利搬迁，市土地储备收购中心需对其所使用的国有划  
拨土地进行补偿，试问：如以现状用途的评估价作为补偿依  
据，如何对该国有划拨土地进行评估，请简述评估思路； 3  
、根据国家有关规定，市土地储备收购中心在收购宗地C时  
，应对公司乙的土地使用权进行补偿，请问：如何确定补偿  
价格？ 4、根据法律规定，对宗地D应如何处置，并说明法律  
依据； 5、该中心区域整理后，拟将土地进行公开出让，请  
问可采用哪几种方式出让，并简述不同出让方式的基本特点  
； 6、市土地储备收购中心为确定公开出让底价，拟委托一  
土地估价机构对该宗地的价格进行评估，请问：（1）该土  
地估价机构接受委托后，应按何程序进行评估；（2）可以  
选用哪两种方法进行估价，为此应收集哪些资料。

2、答题  
要点 3、答题简评 详细情况 一、简答题: 1、以2002年和2000  
年的试题为范本，仔细揣摩案例分析题的考点、答题思路、  
方法、步骤及技巧。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直  
接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)